LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2009

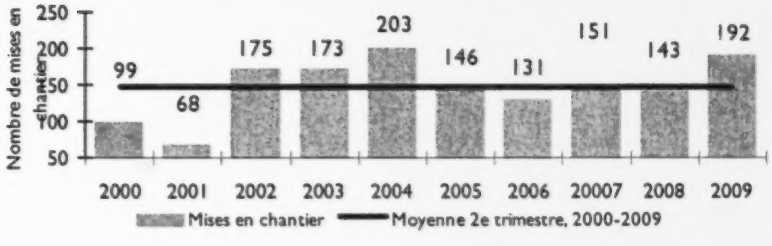
Les mises en chantier de logements collectifs demeurent nombreuses dans la ville de Charlottetown

La construction résidentielle s'est intensifiée dans la région de Charlottetown durant le premier ssmestre de 2009 contrairement à ce qui s'est passé dans la plupart des autres centres urbains du Canada, qui ont connu des baisses d'activité pendant ces six mois. À l'origine de cette forte demande continue de logements de toutes catégorises se trouvent les bas taux d'intérêt, la vive croissance de l'emploi, le solde migratoire positif, les faibles taux d'inoccupation et le prix relativement peu élevé des habitations. Si l'effet de certains de ces facteurs commence à s'atténuer – c'est particulièrement le cas pour

Figure 1

Augmentation des mises en chantier à Charlottetown

Deuxième trimestre, de 2000 à 2009



Source: SCHL

Table des matières

1 Les mises en chantier de logements collectifs demeurent nombreuses dans la ville de Charlottetown

3 Les prix des habitations neuves sont toujours en hausse

3 Le prix de vente S.I.A.® moyen a atteint un nouveau sommet au deuxième trimestre

4 Carte - Charlottetown
Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableau (6 à 16)

17 Glossaire, définitions et méthodes d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

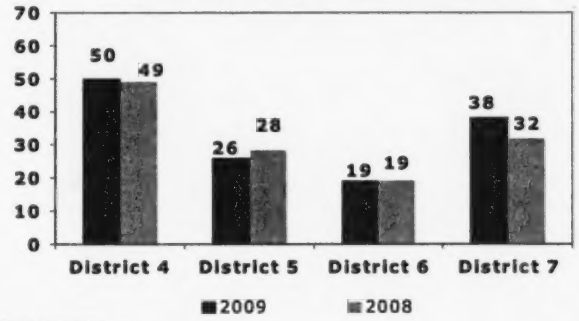
le prix relativement bas des logements –, la forte augmentation des mises en chantier de collectifs pendant les deux premiers trimestres a fait dépasser au marché de l'habitation les niveaux d'activité enregistrés durant les périodes correspondantes en 2008.

À l'échelle provinciale, le total des logements commencés au deuxième trimestre, toutes catégories confondues, est monté de 241, en 2008, à 256 cette année, ce qui représente une progression modeste de 6,2 %. Cependant, les mises en chantier de maisons individuelles se sont repliées de 29 %, passant de 169 à 119, mais cette baisse a été plus que compensée par l'augmentation des collectifs. En effet, ce segment a bondi de 90 % au deuxième trimestre, 137 unités ayant été mises en chantier contre 72 en 2008. Cette augmentation est attribuable uniquement au plus grand nombre d'appartements commencés dans la région de Charlottetown. Le cumul annuel des mises en chantier globales se compare à celui de 2008 : 300 cette année, 306 l'an dernier.

Après avoir connu un début hésisant en 2009, la construction résidentielle s'est grandement accélérée au deuxième trimestre dans la région de Charlottetown, et les fondations de 192 logements ont été coulées comparativement à 143 d'avril à juin 2008. La production d'appartements, stimulée par le vieillissement de la population et une immigration vigoureuse, a quadruplé par rapport au deuxième trimestre de 2008 et atteint le nombre de 86 unités. Les maisons en rangée, toutes destinées à des propriétaires-occupants, ont aussi affiché une

Figure 2

Nombreuses ventes S.I.A.® à Charlottetown au deuxième trimestre



Source: PEI Real Estate Association

Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

hausse : 12 l'an passé, 17 cette année. Par contre, les maisons individuelles n'ont pas suivi le rythme des collectifs, car leurs mises en chantier ont descendu de 114, au second trimestre de 2008, à 90. Les jumelés ont également reculé au deuxième trimestre, passant de 20, en 2008, à 16.

Le cumul annuel des logements commencés en 2009 dans la région de Charlottetown s'établit à 212, une progression de 16 %, attribuable aux appartements. Par catégorie, ce sont les maisons individuelles qui se sont le plus repliées : 90 mises en chantier ce semestre, 24 de moins qu'il y a un an. Ce repli n'était pas limité à un secteur particulier mais a touché tous les sous-marchés de la ville. Les appartements, pour leur part, ont fait très bonne figure avec 89 unités commencées contre 34 à pareille date l'an passé.

Au deuxième trimestre de 2009, tous les sous-marchés de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown ont vu leurs mises en chantier globales dépasser ou égaler les chiffres de la période correspondante en 2008. La ville de Stratford a enregistré le plus forte augmentation, car son total est passé de 29 à 70, encore grâce à la production d'appartements. La ville de Cornwall et le secteur comprenant le reste de l'AR ont également affiché des hausses impressionnantes : 26,7 et 33,3 % respectivement. Ces bons résultats sont attribuables à l'accroissement des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée à Cornwall, tandis que le nombre important de maisons individuelles commencées dans les zones périphériques les a aidées à dépasser le niveau de 2008. Dans la ville de Charlottetown même, où se concentre la majeure partie de la construction résidentielle, les fondations de 87 logements ont été coulées au deuxième trimestre tant de cette année que de 2008. Les maisons individuelles ont fait piètre figure ce trimestre, car seulement 23 ont été mises en chantier contre 38 il y a un an. Les collectifs commencés pendant ces trois mois ont

contrebalancé cette diminution puisque leur nombre est passé de 49 à 64.

Les prix des habitations neuves sont toujours en hausse

Dans la région de Charlottetown, les prix des logements neufs ont poursuivi leur ascension durant la première moitié de 2009. Bien que la hausse du coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux soit, en partie, la cause de ce phénomène, elle ne suffit pas à expliquer les augmentations importantes que subissent les prix depuis 2002. Ce qui les a vraiment provoquées, c'est le fait que les ménages ont choisi de faire bâtir des habitations plus grandes, de conception plus élaborée. Dans la région de la capitale provinciale, le prix moyen des logements neufs a fait un bond impressionnant de 10 % pendant le premier semestre de 2009 et dépasse maintenant 227 000 $. À Charlottetown même, il a progressé autant que dans l'ensemble de la région et a atteint 224 396 $. À Stratford, son accroissement a été encore plus marqué – près de 35 % – et il a grimpé à 298 611 $.

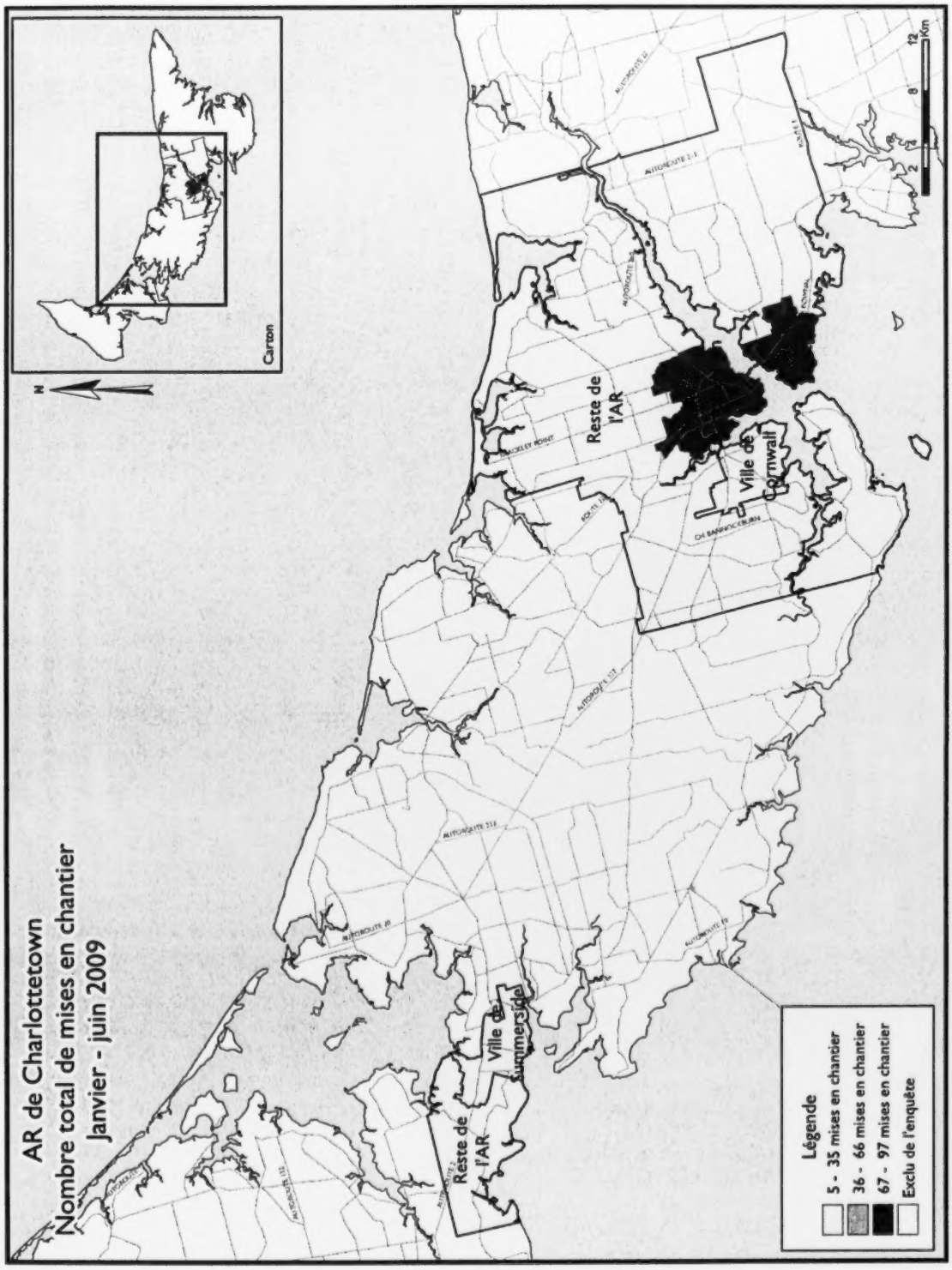
Le prix de vente S.I.A.® moyen a atteint un nouveau sommet au deuxième trimestre

À cause de l'immigration soutenue et de la vigueur de l'emploi, le marché de la revente a connu une activité plus intense d'avril à juin 2009 que durant le deuxième trimestre de 2008. Dans la région de Charlottetown, le rythme des ventes de logements existants s'est accru de 4 % en glissement annuel. Il est maintenant évident, à la suite des baisses enregistrées par le marché en 2008, que le nombre de transactions y a atteint son point culminant en 2007.

Malgré l'augmentation des ventes, les nouvelles inscriptions ont fortement diminué au deuxième trimestre de 2009. On s'y attendait, car elles avaient atteint un nouveau sommet en 2008. L'accroissement des inscriptions en 2008 avait été suscité surtout par les propriétaires désireux de vendre leur habitation pour tirer profit de sa récente appréciation. Cependant, les inscriptions se multipliant, les consommateurs ont moins ressenti l'urgence d'acheter ces dernières années, ce qui a eu pour effet de ralentir la croissance des prix et d'allonger le délai de vente.

En général, les ventes S.I.A.® ont été assez bonnes au deuxième trimestre dans les sous-marchés de la région de la capitale. Le district 6 n'a enregistré aucun gain pour cette période puisque 19 logements y ont été vendus aussi bien en 2009 qu'en 2008. Le district 5 (qui comprend les secteurs de Cornwall, North River et Winsloe) a affiché la seule baisse du trimestre et elle est modeste : 26 transactions contre 28 il y a un an. Par contre, dans le district 7 (secteur de Stratford), les ventes ont fait un bond impressionnant de près de 20 % et atteint le nombre de 38. On observe aussi une hausse de 2 % dans la ville de Charlottetown (district 4), où il s'est vendu 50 habitations.

Il n'y a pas que les ventes qui se sont accrues au deuxième trimestre, le prix S.I.A.® moyen a aussi poursuivi son ascension. Dans le district 7 (Stratford), il a gagné 7 % et atteint 191 287 $, si bien que ce secteur demeure le plus cher de la ville. C'est dans les districts 5 et 6 qu'il a le plus augmenté, soit de 11 et 10 % respectivement. La ville de Charlottetown (district 4) est le seul secteur à avoir enregisté une baisse : le prix moyen y a reculé de 11 % pour s'établir à 179 453 $. Il importe de noter que, durant la première moitié de 2008, le prix moyen a grimpé de plus de 26 % dans le district 4 à cause de la forte hausse du nombre de maisons centenaires vendues.


AR de Charlottetown
Nombre total de mises en chantier
Janvier - juin 2009
Carton
N
Km
2
4
8
12
Reste de l'AR
Ville de Summerside
Reste de l'AR
Ville de Cornwall
Légende
5 - 35 mises en chantier
36 - 66 mises en chantier
67 - 97 mises en chantier
Exclu de l'enquête

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1a : Sommaire de l'activité, AR de Charlottetown Deuxième trimestre 2009									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2009	73	16	11	0	6	0	0	86	192
T2 2008	90	20	12	0	0	0	0	21	143
Variation en %	-18.9	-20.0	-8.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	34.3
Cumul 2009	90	16	11	0	6	0	0	89	212
Cumul 2008	114	22	12	0	0	13	0	21	182
Variation en %	-21.1	-27.3	-8.3	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	**	16.5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2009	74	16	8	0	9	0	20	89	216
T2 2008	94	20	12	0	0	13	0	21	160
Variation en %	-21.3	-20.0	-33.3	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	**	35.0
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2009	39	2	0	0	8	0	0	30	79
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40
Variation en %	8.3	-50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	97.5
Cumul 2009	87	6	0	0	8	0	0	30	131
Cumul 2008	119	12	0	0	0	0	0	11	142
Variation en %	-26.9	-50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	172.7	-7.7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2009	2	0	0	0	0	2	0	17	21
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18
Variation en %	100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	0.0	16.7
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2009	38	2	0	0	8	0	0	30	78
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40
Variation en %	5.6	-50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	95.0
Cumul 2009	86	6	0	0	8	2	0	44	146
Cumul 2008	119	12	0	0	0	6	0	21	158
Variation en %	-27.7	-50.0	s.o.	s.o.	s.o.	-66.7	s.o.	109.5	-7.6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1b : Sommaire de l'activité, AR de Summerside
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
T2 2008	14	8	0	0	0	0	5	0	27
Variation en %	-21.4	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-59.3
Cumul 2009	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Cumul 2008	16	8	0	0	0	0	5	0	29
Variation en %	-12.5	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-51.7
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2009	15	0	4	0	0	0	0	0	19
T2 2008	14	8	0	0	0	0	0	11	33
Variation en %	7.1	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-42.4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T2 2008	4	2	4	0	0	0	5	0	15
Variation en %	-50.0	-100.0	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-86.7
Cumul 2009	7	0	4	0	0	0	0	0	11
Cumul 2008	12	12	12	0	0	0	5	0	41
Variation en %	-41.7	-100.0	-66.7	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-73.2
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Charlottetown (Ville)									
T2 2009	23	8	0	0	6	0	0	50	87
T2 2008	38	16	12	0	0	0	0	21	87
Stratford (Ville)									
T2 2009	26	0	8	0	0	0	0	36	70
T2 2008	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Cornwall (Ville)									
T2 2009	10	6	3	0	0	0	0	0	19
T2 2008	11	4	0	0	0	0	0	0	15
Reste de l'AR									
T2 2009	14	2	0	0	0	0	0	0	16
T2 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Charlottetown (AR)									
T2 2009	73	16	11	0	6	0	0	86	192
T2 2008	90	20	12	0	0	0	0	21	143
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Charlottetown (Ville)									
T2 2009	23	8	0	0	6	0	20	53	110
T2 2008	39	16	12	0	0	13	0	21	101
Stratford (Ville)									
T2 2009	28	0	5	0	3	0	0	36	72
T2 2008	33	0	0	0	0	0	0	0	33
Cornwall (Ville)									
T2 2009	11	6	3	0	0	0	0	0	20
T2 2008	11	4	0	0	0	0	0	0	15
Reste de l'AR									
T2 2009	12	2	0	0	0	0	0	0	14
T2 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Charlottetown (AR)									
T2 2009	74	16	8	0	9	0	20	89	216
T2 2008	94	20	12	0	0	13	0	21	160

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Charlottetown (Ville)									
T2 2009	13	2	0	0	0	0	0	0	15
T2 2008	6	2	0	0	0	0	0	0	8
Stratford (Ville)									
T2 2009	11	0	0	0	4	0	0	30	45
T2 2008	16	2	0	0	0	0	0	0	18
Cornwall (Ville)									
T2 2009	5	0	0	0	4	0	0	0	9
T2 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Reste de l'AR									
T2 2009	10	0	0	0	0	0	0	0	10
T2 2008	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Charlottetown (AR)									
T2 2009	39	2	0	0	8	0	0	30	79
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T2 2009	0	0	0	0	0	2	0	17	19
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18
Stratford (Ville)									
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cornwall (Ville)									
T2 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de l'AR									
T2 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charlottetown (AR)									
T2 2009	2	0	0	0	0	2	0	17	21
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T2 2009	13	2	0	0	0	0	0	0	15
T2 2008	6	2	0	0	0	0	0	0	8
Stratford (Ville)									
T2 2009	11	0	0	0	4	0	0	30	45
T2 2008	16	2	0	0	0	0	0	0	18
Cornwall (Ville)									
T2 2009	3	0	0	0	4	0	0	0	7
T2 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Reste de l'AR									
T2 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
T2 2008	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Charlottetown (AR)									
T2 2009	38	2	0	0	8	0	0	30	78
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, AR de Charlottetown 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	280	40	22	0	0	13	20	51	426
Variation en %	-5.1	-37.5	s.o.	s.o.	s.o.	8.3	s.o.	121.7	8.1
2007	295	64	0	0	0	12	0	23	394
Variation en %	6.9	45.5	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	-100.0	-80.7	-15.6
2006	276	44	0	0	0	24	4	119	467
Variation en %	-8.3	-50.6	-100.0	s.o.	-100.0	s.o.	-75.0	**	4.2
2005	301	89	6	0	3	0	16	33	448
Variation en %	-9.1	64.8	-71.4	s.o.	s.o.	s.o.	-65.2	-13.2	-8.6
2004	331	54	21	0	0	0	46	38	490
Variation en %	6.8	-3.6	**	s.o.	s.o.	s.o.	35.3	-50.6	1.4
2003	310	56	6	0	0	0	34	77	483
Variation en %	11.9	115.4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-59.0	4.1	4.8
2002	277	26	0	0	0	0	83	74	461
Variation en %	16.9	8.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	57.3
2001	237	24	0	0	0	0	16	16	293
Variation en %	-9.9	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-46.7	-11.1	-7.9
2000	263	6	0	0	0	0	30	18	318
Variation en %	15.9	50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-3.2	-69.0	-0.9
1999	227	4	0	0	0	0	31	58	321

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Deuxieme trimestre 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	23	38	8	16	6	12	50	21	87	87	0.0
Stratford (Ville)	26	29	0	0	8	0	36	0	70	29	141.4
Cornwall (Ville)	10	11	6	4	3	0	0	0	19	15	26.7
Reste de l'AR	14	12	2	0	0	0	0	0	16	12	33.3
Charlottetown (AR)	73	90	16	20	17	12	86	21	192	143	34.3

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	30	45	8	16	6	12	53	34	97	107	-9.3
Stratford (Ville)	30	36	0	2	8	0	36	0	74	38	94.7
Cornwall (Ville)	11	14	6	4	3	0	0	0	20	18	11.1
Reste de l'AR	19	19	2	0	0	0	0	0	21	19	10.5
Charlottetown (AR)	90	114	16	22	17	12	89	34	212	182	16.5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Deuxieme trimestre 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	13	6	2	2	0	0	0	0	15	8	87.5
Stratford (Ville)	11	16	0	2	4	0	30	0	45	18	150.0
Cornwall (Ville)	5	4	0	0	4	0	0	0	9	4	125.0
Reste de l'AR	10	10	0	0	0	0	0	0	10	10	0.0
Charlottetown (AR)	39	36	2	4	8	0	30	0	79	40	97.5

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	28	27	2	8	0	0	0	11	30	46	-34.8
Stratford (Ville)	18	39	0	2	4	0	30	0	52	41	26.8
Cornwall (Ville)	12	12	4	2	4	0	0	0	20	14	42.9
Reste de l'AR	29	41	0	0	0	0	0	0	29	41	-29.3
Charlottetown (AR)	87	119	6	12	8	0	30	11	131	142	-7.7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Charlottetown (Ville)													
T2 2009	0	0.0	2	15.4	3	23.1	4	30.8	4	30.8	13	225,000	225,000
T2 2008	0	0.0	2	33.3	2	33.3	1	16.7	1	16.7	6	--	--
Cumul 2009	0	0.0	3	10.3	10	34.5	8	27.6	8	27.6	29	225,000	224,396
Cumul 2008	0	0.0	7	25.9	9	33.3	4	14.8	7	25.9	27	185,000	204,444
Stratford (Ville)													
T2 2009	0	0.0	0	0.0	1	9.1	4	36.4	6	54.5	11	275,000	254,091
T2 2008	0	0.0	0	0.0	7	43.8	5	31.3	4	25.0	16	205,000	220,000
Cumul 2009	0	0.0	0	0.0	2	11.1	6	33.3	10	55.6	18	275,000	298,611
Cumul 2008	0	0.0	1	2.6	13	33.3	13	33.3	12	30.8	39	210,000	223,590
Cornwall (Ville)													
T2 2009	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	0	0.0	3	--	--
T2 2008	0	0.0	0	0.0	3	75.0	0	0.0	1	25.0	4	--	--
Cumul 2009	0	0.0	0	0.0	3	30.0	6	60.0	1	10.0	10	210,000	209,000
Cumul 2008	0	0.0	2	16.7	3	25.0	4	33.3	3	25.0	12	215,000	217,500
Reste de l'AR													
T2 2009	1	9.1	2	18.2	2	18.2	5	45.5	1	9.1	11	210,000	187,273
T2 2008	1	10.0	1	10.0	4	40.0	2	20.0	2	20.0	10	192,500	199,500
Cumul 2009	1	3.4	8	27.6	8	27.6	8	27.6	4	13.8	29	190,000	191,379
Cumul 2008	1	2.4	8	19.5	18	43.9	9	22.0	5	12.2	41	180,000	187,742
Charlottetown (AR)													
T2 2009	1	2.6	4	10.5	6	15.8	16	42.1	11	28.9	38	225,000	221,053
T2 2008	1	2.8	3	8.3	16	44.4	8	22.2	8	22.2	36	195,000	205,000
Cumul 2009	1	1.2	11	12.8	23	26.7	28	32.6	23	26.7	86	210,000	227,006
Cumul 2008	1	0.8	18	15.1	43	36.1	30	25.2	27	22.7	119	195,000	206,281

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Deuxième trimestre 2009			Deuxième trimestre 2008			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	133	176,327	269	128	175,042	345	3.9	0.7	-22.0
District 4	50	179,453	101	49	202,135	140	2.0	-11.2	-27.9
District 5	26	156,994	48	28	141,488	73	-7.1	11.0	-34.2
District 6	19	164,637	38	19	149,516	49	0.0	10.1	-22.4
District 7	38	191,287	82	32	178,072	83	18.8	7.4	-1.2
Summerside (AR)	36	121,984	107	43	118,150	144	-16.3	3.2	-25.7
Tous les sous-marchés	169	164,751	376	171	160,736	358	-1.2	2.5	5.0

Sous-marché	Cumul 2009			Cumul 2008			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	233	171,410	436	259	174,591	561	-10.0	-1.8	-22.3
District 4	83	171,633	154	112	188,753	225	-25.9	-9.1	-31.6
District 5	57	143,936	84	54	142,526	120	5.6	1.0	-30.0
District 6	33	149,792	68	33	133,108	81	0.0	12.5	-16.0
District 7	60	209,090	130	60	199,830	135	0.0	4.6	-3.7
Summerside (AR)	79	121,255	180	86	120,341	217	-8.1	0.8	-17.1
Tous les sous-marchés	312	158,710	616	345	161,068	778	-9.6	-1.5	-20.8

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty
**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks
**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe
**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

Source : Prince Edward Island Real Estate Association

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, AR de Charlottetown, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail, Île-du-Prince-Édouard			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($) (Î.-P.-É.)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7.35	7.39	120.6	113.8	70.3	10.6	69.1	613
	Février	718	7.25	7.29	120.6	114.2	70.6	9.9	68.8	614
	Mars	712	7.15	7.19	119.3	115.3	71.0	10.5	69.7	613
	Avril	700	6.95	6.99	119.4	116.2	70.5	11.2	69.6	621
	Mai	679	6.15	6.65	119.4	118.3	70.8	9.6	68.7	629
	Juin	710	6.95	7.15	119.7	118.8	70.7	10.5	69.1	637
	Juillet	710	6.95	7.15	119.7	119.2	69.7	10.6	68.2	639
	Août	691	6.65	6.85	119.2	118.6	70.3	10.4	68.4	638
	Septembre	691	6.65	6.85	119.2	119.6	70.4	11.3	68.9	632
	Octobre	713	6.35	7.20	119.4	118.2	69.7	11.6	68.3	631
	Novembre	713	6.35	7.20	119.4	116.6	69.5	10.8	67.5	635
	Décembre	685	5.60	6.75	119.4	114.5	69.2	11.7	68.1	643
2009	Janvier	627	5.00	5.79	119.6	114.0	68	11.9	67.2	655
	Février	627	5.00	5.79	121.0	115.6	68.6	12.3	67.8	664
	Mars	613	4.50	5.55	120.5	115.5	68.7	11.5	67.2	671
	Avril	596	3.90	5.25	120.5	116.3	68.6	12.4	67.7	672
	Mai	596	3.90	5.25	121.0	117.4	68.7	13.1	68.3	669
	Juin	631	3.75	5.85		118.2	69.3	12.2	68.0	659
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

64197_2009_Q03